

به نام خدا

خلاصه گزارش اظهارنظر کارشناسی درباره: «طرح واگذاری زمین و وضع مالیات بر مسکن خالی»

مقدمه

طرح قانونی واگذاری زمین و وضع مالیات بر مسکن خالی در قالب یک مقدمه و ۳ ماده به امضای ۳۹ نفر از نمایندگان محترم مجلس شورای اسلامی رسیده است و دلایل لزوم تهیه و پیشنهاد طرح به شرح ذیل می‌باشد:

زمین‌های کشاورزی و شهری بسیاری وجود دارد که سال‌ها بدون استفاده به انتظار افزایش قیمت یا به هر دلیل دیگر رها شده است، در حالی که متقاضیان استفاده از آن‌ها بسیار هستند و نباید راکد بماند. همچنین واحدهای مسکونی بسیاری در شهرهای بزرگ بدون استفاده رها شده درحالی که متقاضیان مسکن به دلیل کمبود عرضه باید هزینه خرید یا اجاره زیادی بپردازند.

اهداف طرح

اجرای طرح پیشنهادی موجب افزایش عرضه زمین برای کشاورزی و عرضه مسکن برای خرید و اجاره شده و جلوی رشد قیمت زمین و مسکن را می‌گیرد و موجب کاهش قیمت آن می‌گردد.

ارزیابی طرح

۱. در ماده (۱) طرح آمده است: «زمین‌های قابل استفاده برای کشاورزی، دامداری، مرغداری، زنبورداری، پرورش ماهی و میگو، انبار محصولات کشاورزی و سایر بهره‌برداری‌های اقتصادی مشابه که سه سال پیاپی بدون استفاده رها شده باشد، توسط اداره جهاد کشاورزی و با تأیید یک نفر دارای پایه قضائی معرفی شده از سوی رئیس دادگستری در اختیار متقاضیان قرار می‌گیرد و اجاره بهای این‌گونه اراضی براساس ارزش منطقه‌ای تعیین می‌گردد. وجوه ناشی از اجاره، پس از کسر مالیات و سایر هزینه‌های انجام شده برای شناسایی، پیگیری و واگذاری به حساب مالک زمین واریز می‌گردد. در صورتی که مالکان این‌گونه اراضی برای بهره‌برداری تقاضای مهلت کنند حداکثر به مدت شش ماه به آن‌ها مهلت داده می‌شود، پس از پایان مهلت و عدم اقدام لازم، مطابق دستور این بند اقدام می‌گردد».

اجرای این ماده اولاً از نظر شرعی با مشکل مواجه خواهد شد، زیرا در اسلام تصرف در اموال دیگران بدون اذن مالک حرام است. ثانیاً در صورت اجراء کار دستگاه‌های قضائی و دولتی را بی‌جهت افزایش خواهد داد. ثالثاً این طرح ممکن است تحقق نیابد. زیرا مالکان می‌تواند قبل از پایان سال سوم، زمین خود را مورد استفاده قرار دهند تا مشمول این طرح نگردد.

۲. در ماده (۲) آمده است: زمین‌های قابل استفاده برای ساخت مسکن دارای کاربری مسکونی در شهرهای دارای جمعیت ۵۰۰ هزار نفر و بیش‌تر که دو سال بدون استفاده رها شده باشد، توسط سازمان زمین شهری و با تأیید یک نفر دارای پایه قضائی معرفی شده از سوی رئیس دادگستری

در اختیار متقاضیان ساخت مسکن قرار می‌گیرد. واگذاری این‌گونه زمین‌ها به صورت اجاره بلندمدت یا اجاره به شرط تملیک براساس ارزش منطقه‌ای صورت می‌گیرد. درآمد ناشی از این اجاره پس از کسر مالیات و سایر هزینه‌های شناسایی، پیگیری و واگذاری به حساب مالکان زمین‌های مزبور واریز می‌گردد. در صورتی که صاحبان این‌گونه اراضی برای ساخت و ساز آن‌ها تقاضای مهلت کنند. حداکثر به مدت شش ماه برای تهیه مقدمات و شروع کار به آن‌ها مهلت داده می‌شود و اگر در مدت مزبور اقدام مناسب صورت نگیرد، سازمان زمین شهری براساس حکم صدر این بند عمل می‌کند.

درخصوص اجرای این ماده نیز باید گفت که اجرای این ماده همانند ماده (۱) با مشکل شرعی مواجه خواهد شد. زیرا طبق دستورات اسلام تصرف اموال دیگران بدون اذن مالک حرام است. همچنین اجرای آن موجب افزایش کار دستگاه‌های دولتی و قضائی می‌گردد. علاوه بر این در صورت اجرای آن اولاً تعیین اجاره بها براساس قیمت منطقه‌ای (با قیمت روز تفاوت زیادی دارد) مشکل ایجاد خواهد کرد. ثانیاً در صورتی که ساخت و ساز در این‌گونه اراضی صورت گیرد در پایان مهلت اجاره، تحویل این اراضی به مالک مشکلات بعدی را به وجود خواهد آورد.

۳. در ماده (۳) طرح آمده است: به دولت اجازه داده می‌شود بر واحدهای مسکونی قابل سکونت که به مدت یک سال خالی مانده باشد، مالیات وضع کند و درصد مالیات مزبور دو برابر درصد مالیات اجاره مسکن براساس ارزش منطقه‌ای اجاره مسکن، تعیین می‌گردد و وجود اجاره‌نامه مورد تأیید سازمان امور مالیاتی قرینه مسکونی بودن مسکن به شمار می‌آید.

شهرداری‌ها مکلفند اقدام به شناسایی واحدهای مسکونی خالی کرده و اطلاعات مربوط را در اختیار سازمان امور مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی قرار دهند. ادارات آب و برق، گاز و مخابرات موظف به همکاری برای شناسایی خانه‌های خالی هستند.

درخصوص اجرای این ماده اولاً باید گفت شناسایی واحدهای مسکونی خالی بسیار مشکل خواهد بود و مشخص نیست چه ملاکی برای خالی بودن این واحدها در نظر گرفته شده است. ثانیاً اجرای این ماده موجب کاهش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بخش مسکن خواهد گردید.

نتیجه‌گیری

با توجه به بررسی صورت گرفته اولاً تصرف اموال دیگران از نظر شرعی حرام و از نظر قانونی ممنوع است. ثانیاً شناسایی واحدهای مسکونی خالی بسیار مشکل خواهد بود. ثالثاً اجرای این طرح نه تنها درآمد مالیاتی چندانی برای دولت ندارد، بلکه عرضه مسکن را نیز افزایش نخواهد داد. در مجموع دولت باید از طریق اعمال سیاست‌های حمایتی و تشویقی شرایی را فراهم آورد که مالکان، واحدهای مسکونی خود را خالی نگذارند و همچنین انبوه‌سازان را به ساخت واحدهای مسکونی اجاره‌ای تشویق کنند.